RIVIERA BAY RESORT & CONDO MANAGEMENT SDN BHD

lwn.

SRI RIMBA MENTARI DEVELOPMENT SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
MOHTARUDIN BAKI H
[RAYUAN SIVIL NO: 1-12-55-2007]
7 NOVEMBER 2007

PROSEDUR SIVIL: *Res judicata - Pemakaian - Sama ada doktrin res judicata terpakai terhadap pliding yang dimasukkan oleh defendan - Sama ada wujudnya persamaan berkaitan isu-isu di dalam tindakan pertama dan kedua - Sama ada wujudnya keputusan muktamad yang diputuskan - Sama ada wujudnya keadaan khas mengecualikan pemakaian doktrin res judicata*

PROSEDUR SIVIL: *Pliding - Pindaan - Permohonan untuk pindaan pembelaan dan tuntutan balas bagi memperbaiki kecacatan dalam pliding - Sama ada wajar bagi memulihkan kecacatan yang wujud dalam tuntutan balas - Sama ada permohonan dibenarkan*

Pada 19 Januari 2006, plaintif dalam kes ini telah memfailkan saman di Mahkamah Sesyen (dirujuk sebagai 'tindakan kedua') terhadap defendan untuk *inter alia* menuntut kerugian sebanyak RM170,000 dan secara alternatif, kehilangan penggunaan unit plaintif tersebut sebanyak RM5,000 sebulan dari bulan April 2002 hingga bulan Januari 2005. Kausa tindakan plaintif dalam tindakan kedua ini berasaskan kepada 'tort' di mana plaintif menuntut sejumlah gantirugi akibat kerosakan yang timbul selepas tamatnya perjanjian sewaan di antara plaintif dan defendan. Defendan telah memasukkan kehadiran terhadap saman plaintif dalam tindakan kedua ini dan telah memfailkan penyata pembelaan berserta penolakan dan tuntutan balas bertarikh 16 Mac 2006. Pada 8 Jun 2006, plaintif memfailkan notis permohonan lampiran (6) untuk membatalkan pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas defendan menurut A. 14 k. 21(d) dan A. 53 k. 11 Kaedah-kaedah Mahkamah Rendah 1980. Pada 27 Februari 2007, pihak defendan pula memasukkan satu notis permohonan (lampiran 14) untuk meminda pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas. Pada 23 Mei 2007, Mahkamah Sesyen telah memutuskan untuk

membenarkan notis permohonan plaintif di lampiran (6) dan seterusnya menolak notis permohonan defendan di lampiran (14). Defendan terkilan dengan keputusan Mahkamah Sesyen, seterusnya memfailkan notis rayuan kepada Mahkamah Tinggi. Isu-isu yang perlu diputuskan dalam rayuan ini adalah (i) sama ada doktrin *res judicata* yang dibangkitkan oleh plaintif terpakai terhadap pliding yang dimasukkan oleh defendan dalam tindakan kedua ini kerana menurut plaintif perkara yang dibangkitkan dalam pembelaan tindakan kedua telah dibangkitkan dan diputuskan oleh Mahkamah Sesyen dalam tindakan pertama di mana mahkamah tersebut telahpun mendengar dan memutuskan pada 5 April 2004 bahawa tuntutan plaintif dibenarkan dan tuntutan balas defendan ditolak; (ii) sama ada defendan boleh meminda pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan (set off) bagi memperbaiki kecacatan dalam plidingnya dalam tindakan kedua ini. Menurut defendan pula, doktrin *res judicata* tidak terpakai terhadap pembelaan dan tuntutan balas dan penolakan yang difailkan dalam tindakan kedua ini kerana tuntutan dalam tindakan terdahulu tidak diputuskan secara substantial tetapi hanya secara preliminari dan teknikal. Defendan berhujah yang merit kes yang ditimbulkan dalam penyata pembelaan belum didengar dan dihakimi secara muktamad dan dalam keadaan demikian defendan berhak untuk memfailkan tuntutan balas sebagaimana yang telah dilakukan di dalam tindakan ini.

Diputuskan (membenarkan notis rayuan defendan di lampiran (1); menolak notis permohanan plaintif di lampiran (6) dan membenarkan notis permohonan defendan di lampiran (14):

(1) Dari segi kausa tindakan, tindakan pertama berasaskan kepada pemecahan kontrak dan tindakan kedua ini berasaskan tort. Dari segi isu-isu, tindakan pertama berkaitan isu teknikal *locus standi* dan tindakan kedua ini adalah mengenai isu merit pemotongan utiliti. Hakim Mahkamah Sesyen telah memutuskan tuntutan saman plaintif dan penghakiman kepada plaintif telah dibenarkan. Namun begitu, ianya hanya berkaitan dengan tuntutan saman plaintif sahaja. Berkaitan dengan tuntutan balas defendan dalam kes pertama, isu berkaitan dengannya masih belum diputuskan secara muktamad. Juga, tiadanya persamaan berkaitan isu-isu di dalam kedua-dua tindakan itu secara perbandingan. Pli *res judicata* yang

dibangkitkan oleh plaintif dalam notis permohonannya adalah tidak bermerit. Seterusnya, Mahkamah Sesyen telah menolak tuntutan balas defendan dalam tindakan pertama atas isu *locus standi*. Ia bukanlah satu keputusan muktamad yang diputuskan berdasarkan kepada merit. Isu *locus standi* merupakan isu awalan dan begitu teknikal bentuknya. Ianya bukanlah satu isu substantif. Oleh itu, telah wujudnya satu keadaan khas bagi mengecualikan pemakaian doktrin *res judicata* terhadap perayu. (perenggan 25, 27, 39, 40, 41, 43, 45 & 48)

(2) Setelah meneliti pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas asal defendan dalam tindakan kedua, notis permohonan di lampiran (14) tersebut berserta dengan cadangan pindaan dan afidavit yang menyokongnya, didapati terdapat kecacatan di dalam penyata pembelaan. Tindakan defendan memfailkan notis permohonan lampiran (14) untuk pindaan adalah wajar bagi memulihkan kecacatan yang wujud dalam tuntutan balas yang asal. Berdasarkan cadangan pindaan kepada tuntutan balas, ianya merupakan tuntutan yang tidak pernah dituntut dalam tindakan terdahulu. Tuntutan balas yang dicadangkan adalah untuk tempoh dari bulan September 2001 sehingga bulan Januari 2006 iaitu setelah tindakan terdahulu difailkan pada 7 September 2001. Oleh itu, permohonan defendan untuk meminda pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas ini dibenarkan. (perenggan 52, 54, 55 & 56)

Kes-kes yang dirujuk:

Andavan v. Thong Nyik Lin [1965] 1 LNS 4 ***(dirujuk)***

Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn Bhd [1995] 3 CLJ 783 HC ***(dirujuk)***

Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v. United Malayan Banking Corporation Bhd [1993] 4 CLJ 7 SC ***(dirujuk)***

Carl-Zeiss-Stiffung v. Rayner and Keeler, Ltd & Ors (No 2) [1966] 1 All ER 536 ***(dirujuk)***

Kuala Lumpur Finance Berhad v. KGV & Associates Sdn Bhd [1995] 1 CLJ 519 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Subordinate Court Rules 1980, O. 14 r. 21(d), O. 26A, O. 53 r. 11

Bagi pihak perayu - Sharifah Shewikar Alhabshi; T/n Taye & Co
Bagi pihak responden - WP Leong; T/n WP Leong & Partners

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

A

PENGHAKIMAN

Mohtarudin Baki H:

Notis Rayuan Perayu/Defendan (Lampiran (1))

B **[1]** Pada 25 Mei 2007 perayu/defendan (dirujuk sebagai 'defendan' selepas ini) telah memfailkan notis rayuan terhadap keputusan Hakim Mahkamah Sesyen yang dibuat pada 23 Mei 2007. Defendan merayu terhadap perintah berikut:

C (i) Notis permohonan plaintif bertarikh 8 September 2006 (kandungan (6)) dibenarkan dengan kos; dan

(ii) Notis permohonan defendan bertarikh 27 Februari 2007 (kandungan (14) ditolak dengan kos.

D **Ringkasan Kes**

[2] Pada 19 Januari 2006 Sri Rimba Mentari Development Sdn. Bhd. (plaintif), telah memfailkan saman di Mahkamah Sesyen 1 Melaka dengan nombor pendaftaran 52-87-2006 (dirujuk sebagai E 'tindakan kedua') terhadap Riviera Bay Resort & Condo Management Sdn. Bhd. Defendan menuntut:

(i) kerugian sebanyak RM170,000 (dengan kadar sewa RM5,000 sebulan dari bulan April 2002 hingga bulan Januari 2005) dan F berterusan berserta faedah pada kadar 10% setahun ke atas jumlah tersebut dikira dari tarikh pemfailan saman sehingga tarikh penyelesaian penuh;

(ii) secara alternatif, kehilangan penggunaan unit plaintif tersebut sebanyak RM5,000 sebulan dari bulan April 2002 hingga bulan G Januari 2005 dan berterusan berserta faedah pada kadar 10% setahun ke atas jumlah tersebut dikira dari tarikh pemfailan saman sehingga tarikh penyelesaian penuh;

(iii) kos; dan

H (iv) lain-lain relif.

I

[3] Kausa tindakan plaintif dalam tindakan kedua ini berasaskan kepada 'tort' di mana plaintif menuntut sejumlah gantirugi akibat kerosakan yang timbul selepas tamatnya perjanjian sewaan bertarikh 25 Julai 1992 di antara pihak plaintif dengan defendan.

[4] Plaintif memplidkan dalam saman dan penyataan tuntutan (ms 71-81 rekod rayuan lampiran (3)) bahawa selepas perjanjian itu tamat dalam bulan April 2004 defendan telah bertindak membuat pemotongan atas segala utiliti seperti bekalan air dan elektrik sehingga menyebabkan plaintif mengalami kerugian.

[5] Defendan telah memasukkan kehadiran terhadap saman plaintif dalam tindakan kedua ini dan telah memfailkan penyata pembelaan berserta penolakan dan tuntutan balas bertarikh 16 Mac 2006.

[6] Plaintif kemudiannya memberi jawapan kepada pembelaan defendan dan membuat pembelaan terhadap tuntutan balas dan penolakan defendan tersebut.

[7] Pada 8 September 2006 plaintif memfailkan notis permohonan lampiran (6) untuk membatalkan pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas defendan menurut A. 14 k. 21(d) dan A. 53 k. 11 Kaedah-kaedah Mahkamah Rendah 1980 atas alasan *res judicata*, estoppel dan/atau duplicity (ms 18-70 rekod rayuan).

[8] Pada 27 Februari 2007 pihak defendan pula memasukkan satu notis permohonan (lampiran (14)) untuk meminda pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas (ms 1-12 rekod rayuan).

[9] Kedua-dua notis permohonan ini telah didengar serentak oleh Hakim Mahkamah Sesyen. Pada 23 Mei 2007 Hakim Mahkamah Sesyen (1) Melaka memutuskan untuk membenarkan notis permohonan plaintif di lampiran (6) dan seterusnya menolak notis permohonan defendan di lampiran (14). Defendan terkilan dengan keputusan Hakim Mahkamah Sesyen, seterusnya memfailkan notis rayuan kepada Hakim Mahkamah Tinggi.

[10] Kes rayuan di Mahkamah Tinggi ini telah pertama kali dipanggil untuk sebutan pada 7 September 2007.

[11] Pada tarikh tersebut satu permohonan saman dalam kamar lampiran (5) telah dibuat oleh defendan untuk satu perintah menghalang plaintif daripada melaksanakan ancaman melalui surat peguamcaranya bertarikh 6 September 2007 untuk melaksanakan perintah Mahkamah Sesyen dalam kes saman No. 52-87-2006 yang mana rayuan telah dibuat ke atasnya sehingga pelupusan kes rayuan ini.

[12] Pada 11 Oktober 2007 setelah mahkamah mendengar kedua-dua belah pihak berhujah, mahkamah telah membenarkan saman dalam kamar lampiran (5) tersebut. Satu penghakiman bertulis telahpun siap ditulis berkaitan dengannya.

[13] Berkaitan dengan merit kes rayuan perayu/defendan, pihak-pihak telah diarahkan supaya memasukkan penghujahan secara bertulis.

[14] Pada 7 November 2007 setelah mahkamah meneliti dan memperhalusi Rekod-Rekod Rayuan di lampiran (3) dan (5) serta suratcara-suratcara yang berkaitan di samping penghujahan bertulis yang difailkan oleh kedua-dua peguamcara yang terpelajar, mahkamah memutuskan di atas imbangan kebarangkalian, membenarkan rayuan perayu/defendan di lampiran (1) dengan kos.

Permohonan Di Mahkamah Sesyen (1)

[15] Terdapat dua notis permohonan yang telah difailkan oleh kedua-dua belah pihak yang menjadi hal perkara dalam rayuan ini.

(i) Notis permohonan plaintif lampiran (6):

Plaintif memohon untuk membatalkan penyata pembelaan dengan penolakan (set off) dan tuntutan balas menurut A. 14 k. 21(d) dan kuasa-kuasa sedia ada mahkamah menurut peruntukan Kaedah-kaedah Mahkamah Rendah 1980. Alasan permohonan adalah *res judicata*, estoppel dan duplicity yang merupakan penyalahgunaan proses mahkamah. Plaintif juga memohon agar penghakiman terhadap tuntutan di dalam saman dimasukkan terhadap defendan.

Plaintif membangkitkan isu *res judicata*. Menurut plaintif perkara yang dibangkitkan dalam pembelaan bagi kes 52-87-2006 (tindakan kedua) ini telah dibangkit dan diputuskan oleh Hakim Mahkamah Sesyen dalam kes Saman No. (2)-52-648-2001 (tindakan pertama). Dari itu defendan dihalang untuk membangkitkannya semula di dalam tindakan yang lain atas doktrin *res judicata*.

(ii) Notis permohonan defendan lampiran (14)

Hakim Mahkamah Sesyen juga telah menolak notis permohonan pihak defendan untuk meminda tuntutan balas. Tujuan pindaan adalah untuk memasukkan tarikh tempoh dari bulan September 2001 sehingga bulan Januari 2006. Jangkamasa yang diplidkan ini adalah tempoh selepas kes 'tindakan pertama' difailkan pada 7 September 2001.

Isu-isu Untuk Diputuskan

[16] Berikut adalah isu-isu yang perlu diputuskan dalam rayuan ini:

(i) samada doktrin *res judicata* yang dibangkitkan oleh plaintif/responden terpakai terhadap pliding yang dimasukkan oleh defendan dalam tindakan kedua ini; dan

(ii) samada defendan boleh meminda pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan (set off) bagi memperbaiki kecacatan dalam plidingnya dalam tindakan kedua ini.

Penghujahan Pihak-Pihak

[17] Plaintif/responden dalam penghujahannya menyatakan doktrin *res judicata* terpakai dalam kes ini. Alasannya adalah, sebelum tindakan kedua ini (52-87-2006) Mahkamah Sesyen (2) Melaka telahpun mendengar dan memutuskan dua kes terdahulu pada 5 Julai 2004 di mana telah diperintahkan:

(i) tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos;

(ii) tuntutan balas defendan ditolak dengan kos.

[18] Dalam kes terdahulu tuntutan plaintif berdasarkan kepada pemecahan terma-terma dan syarat perjanjian sewa bertarikh 25 Julai 1992. Manakala tuntutan balas defendan pula adalah untuk fee pengurusan, kemudahan air, elektrik, hawa dingin, cukai tanah,

cukai taksiran dan sebagainya yang mana telah ditolak oleh Hakim Mahkamah Sesyen (2) atas isu tiada *locus standi.*

[19] Defendan juga ada memfailkan satu notis permohonan untuk meminda tuntutan balas dalam tindakan terdahulu yang mana turut ditolak oleh Hakim berkenaan. Defendan kemudiannya membuat rayuan kepada Mahkamah Tinggi. Pada 17 Mei 2005 rayuan tersebut telah ditolak.

[20] Menurut plaintif lagi segala dokumen dalam tindakan ini jika dibandingkan dengan segala dokumen dalam tindakan terdahulu adalah jelas semua fakta-fakta dan undang-undang terhadap kedua-dua kes adalah sama iaitu melibatkan pembelaan dan tuntutan balas defendan. Ianya telah didengar dan diputuskan secara muktamad selepas bicara penuh.

[21] Oleh itu segala isu yang dibangkitkan oleh defendan dalam tindakan ini menjadi *res judicata.* Defendan di estop membangkitkannya dan tindakan defendan membangkitkannya lagi dalam tindakan ini terjumlah kepada penyalahgunaan proses mahkamah. Dari itu wajarlah pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan defendan dibatalkan dengan kos dan penghakiman dimasukkan berpihak kepada plaintif atas terma-terma dalam saman.

[22] Defendan/perayu pula berhujah yang doktrin *res judicata* tidak terpakai terhadap pembelaan dan tuntutan balas dan penolakan yang difailkan dalam tindakan kedua ini. Dalam hujah peguam terpelajar beliau menegaskan tuntutan dalam tindakan terdahulu tidak diputuskan secara substantial tetapi hanya secara preliminary dan teknikal. Hujah beliau ini disokong dengan alasan penghakiman dalam kes terdahulu yang memutuskan (ms 61 rekod rayuan lampiran (3)):

> Dari perkataan yang tertera dalam resolusi ini, kuasa yang diberi kepada pihak defendan hanyalah setakat untuk menyelia, menyelenggara, mengutip bayaran pentadbiran dan bayaran kemudahan yang diberikan. Bagaimanapun resolusi ini tidak langsung menyentuh tentang pemberian kuasa kepada pihak defendan untuk memulakan sebarang tindakan undang-undang ke atas kegagalan pihak plaintif menunaikan tanggungjawab yang telah dikontrakkan dalam perjanjian P1. Atas dasar ini sahaja saya percaya pihak defendan tidak mempunyai *locus standi* untuk mengemukakan tindakan ini. Dari itu saya memutuskan bahawa tuntutan balas defendan patut ditolak dengan kos.

[23] Berdasarkan keputusan tersebut defendan berhujah yang merit kes yang ditimbulkan dalam penyata pembelaan belum didengar dan dihakimi secara muktamad. Dalam keadaan demikian defendan berhak untuk memfailkan tuntutan balas sebagaimana yang telah dilakukan dalam tindakan ini.

[24] Selanjutnya defendan membuat perbandingan di antara tindakan kedua ini dengan tindakan pertama bagi melihat samada doktrin *res judicata* terpakai.

[25] Dari segi kausa tindakan:

(a) tindakan pertama berasaskan kepada pemecahan kontrak.

(b) tindakan kedua ini berasaskan tort.

[26] Dari segi pembelaan tindakan kedua ini merupakan jawapan tentang isu-isu tort kepada pengataan-pengataan yang terkandung dalam perenggan 10, 11 dan 12 penyataan tuntutan plaintif.

[27] Dari segi isu-isu:

(a) tindakan pertama berkaitan isu teknikal *locus standi*;

(b) tindakan kedua ini isu merit pemotongan utiliti.

[28] Berdasarkan perkara di atas defendan berhujah tidak wujudnya persamaan antara kes terdahulu dengan sekarang. Dari itu tidak timbul persoalan *res judicata.*

Pemakaian Undang-undang Dan Keputusan Mahkamah

[29] Sebagaimana dinyatakan di awal tadi terdapat dua isu yang telah mahkamah kenalpasti untuk diputuskan dalam rayuan ini. Isu pertama berkaitan pemakaian doktrin *res judicata.*

[30] Pada hemat saya doktrin *res judicata* tidak terpakai dalam kes rayuan ini. Saya juga bersetuju dengan penghujahan yang diberikan oleh peguam defendan yang terpelajar bahawa doktkrin *res judicata* tidak terpakai.

[31] Apakah doktrin *res judicata*? Terdapat banyak kes yang telah memberi pengertian tentang prinsip ekuiti ini. Umpamanya, ingin saya merujuk satu petikan dalam kes *Carl-Zeiss-Stiffung v. Rayner and Keeler, Ltd. & Ors. (No. 2)* [1966] 1 All ER 536, 564 oleh Lord Guest yang mengatakan:

A The rule of estoppel by *res judicata*, which is a rule of evidence, is that where a final decision has been pronounced by a tribunal of competent jurisdiction over parties the parties to and the subject-matter of the litigation, any party or privy is estopped in any subsequent litigation from disputing or questioning such decision on the merits.
B

[32] Dalam satu kes lain yang berkaitan *Andavan v. Thong Nyik Lin* [1965] 1 LNS 4 Ismail Khan H menyatakan:

... To invoke the doctrine of *res judicata* the respondent has to
C show that there was a former suit between the same parties for the same matter and upon the same cause of action, and also that the matter directly and substantially in issue has been heard and finally decided by the court which heard it.

[33] Akhir sekali dalam satu keputusan Mahkamah Agung, *Asia*
D *Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn. Bhd.* [1995] 3 CLJ 783, Hakim Peh Swee Chin telah membincangkan dengan panjang lebar berkaitan dengan doktrin *res judicata*. Eloklah saya perturunkan petikan yang berkaitan:

E What is *res judicata*? It simply means a matter adjudged, and its siginficance lies in its effect of creating an estoppel *per rem judicature*. When a matter between two parties has been adjudicated by a Court of competent jurisdiction, the parties and their privies are not permitted to litigate once more the *res judicata*, because the judgment becomes the truth between such
F parties, or in other words, the parties should accept it as the truth; *res judicatapro veritate accipitur.* The public policy of the law is that it is in the public interest that there should be finality in litigation - *interest rei publicae ut sit finis litium.* It is only just that no one ought to be vexed twice for the same cause of action -
G *nemodebet bis vexari pro aedem causa*. Both maxims are the rationales for the doctrine of *res judicata*, but the earlier maxim has the further elevated status of a question of public policy.

Since a *res judicata* creates an estoppel per *rem judicatum*, the doctrine of *res judicata* is really the docrine of estoppel per *rem*
H *judicatum*, the latter being described sometimes in a rather archaic way as estoppel by record. Since the two doctrines are the same, it is no longer of any practical importance to say that *res judicata* is a rule of procedure and that an estoppel per *rem judicatum* is that of evidence. Such dichotomy is apt to give rise to confusion.

I

[34] Berdasarkan kes-kes yang telah saya petik di atas, sebagai kesimpulan, untuk membolehkan doktrin ini terpakai plaintif/responden perlu menunjukkan bahawa:

(i) wujudnya satu tindakan yang terdahulu;

(ii) wujudnya satu keputusan yang mempunyai elemen muktamad dalam tindakan terdahulu yang telah didengar dan diputuskan berdasarkan merit oleh mahkamah yang berwibawa;

(iii) fakta yang tindakan terdahulu melibatkan pihak-pihak, kausa tindakan serta isu-isu yang sama dengan tindakan kedua ini;

(iv) kausa tindakan atau isu-isu tersebut telahpun didengar dan diputuskan atau dihakimi oleh mahkamah dalam tindakan terdahulu.

[35] Selain dari itu pihak perayu/defendan pula perlulah menyangkal akan kewujudan perkara-perkara yang dinyatakan di atas atau menunjukkan kepada mahkamah terdapatnya satu keadaan khas (special case) seperti dinyatakan dalam kes *Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn. Bhd.* yang dinyatakan sebentar tadi. Petikan yang berkaitan saya perturunkan:

> The starting point ought to be the celebrated passage by Wigram, V.C., in the case of *Henderson v. Henderson* [1843] 3 Hare 100 115 which is:
>
> > The plea of *res judicata* applies, except in special cases, not only to points upon which the Court was actually required by the parties to form an opinion and pronounce a judgment, but to every point which properly belonged to the subject of litigation and which the parties, exercising reasonable diligence might have brought forward at the time.

[36] Berdasarkan di atas, di dalam penghakiman, saya akan membuat analisa samada perkara-perkara yang telah dinyatakan di butiran (i)-(iv) berjaya ditunjukkan oleh plaintif/responden ataupun dapat disangkal oleh perayu/defendan dan akhirnya menilai dan memutuskan samada doktrin *res judicata* terpakai ataupun tidak.

(i) Wujudnya Satu Tindakan Yang Terdahulu

[37] Saya telah meneliti rekod rayuan di lampiran (3) terutamanya di ms 45-46 dan berpuashati yang wujudnya satu tindakan yang terdahulu di Mahkamah Sesyen Melaka iaitu Saman No. (2) 52-1225-2003 dan Saman No. (2) 52-648-2001. Kedua-dua saman telah digabung dan didengar bersama oleh Hakim Mahkamah Sesyen yang sama selaras dengan perintah Mahkamah Tinggi Melaka bertarikh 10 Jun 2003.

(ii) Wujudnya Satu Keputusan Yang Mempunyai Elemen Muktamad Dalam Tindakan Terdahulu Yang Telah Didengar Dan Diputuskan Berdasarkan Merit Oleh Mahkamah Yang Berwibawa

[38] Plaintif perlu menunjukkan yang terdapatnya keputusan yang muktamad yang telah diputuskan di mahkamah yang lain. Dalam hal demikian plaintif telah mengeksibitkan (eks. LWP1D) penghakiman dan alasan penghakiman Hakim Mahkamah Sesyen bagi menunjukkan yang satu keputusan telah dibuat.

[39] Saya telah meneliti alasan penghakiman di ms 45-62 rekod rayuan lampiran (3) iaitu eks. LWP1D yang mana saya mendapati Hakim Mahkamah Sesyen telah memutuskan tuntutan saman plaintif atas merit selepas proses perbicaraan penuh dijalankan. Penghakiman kepada plaintif berserta kos telah dibenarkan (ms 56 rekod rayuan). Pada pendapat saya, ianya menunjukkan tuntutan plaintif dalam penyata tuntutan telah didengar dan diputuskan secara muktamad dalam tindakan terdahulu. Maksudnya terdapat keputusan muktamad.

[40] Namun begitu, perlu ditegaskan di sini, ianya hanya berkaitan dengan tuntutan saman plaintif sahaja. Berkaitan dengan tuntutan balas defendan dalam kes pertama saya mendapati isu berkaitan dengannya masih belum diputuskan secara muktamad oleh Hakim Mahkamah Sesyen. Adalah jelas berdasarkan penghakiman Hakim Mahkamah Sesyen bertarikh 14 Ogos 2004 di ms 61 rekod rayuan yang memutuskan defendan tidak mempunyai *locus standi* bagi mengemukakan tindakan dan seterusnya beliau telah menolak tuntutan balas defendan dengan kos.

[41] Berdasarkan kepada perkara di atas saya mendapati tiadanya keputusan muktamad yang mana meritnya telah didengar dan dihakimi oleh Hakim Mahkamah Sesyen berkaitan dengan tuntutan balas defendan dalam tindakan pertama. Oleh itu saya berpendapat pli *res judicata* yang dibangkitkan oleh plaintif dalam notis permohonannya tidak bermerit.

(iii) Melibatkan Pihak-pihak Perkara-perkara Serta Isu-isu Yang Sama

[42] Berdasarkan pliding dalam kedua-dua tindakan, saya berpuashati pihak-pihak yang terlibat dalam tindakan terdahulu adalah sama dengan pihak-pihak dalam tindakan kedua ini.

[43] Berkaitan dengan perkara atau isu-isu, di dalam tindakan terdahulu, sebagaimana telah dinyatakan oleh Hakim Mahkamah Sesyen dalam penghakimannya di ms 50 rekod rayuan:

(a) samada terdapatnya persetujuan bagi lanjutan tempoh sewaan dan jika jawapannya adalah positif, berapakah kadar sewanya.

Isu dalam tindakan terdahulu ini timbul berdasarkan kausa tindakan plaintif atas pemecahan syarat-syarat dan terma perjanjian sewaan yang telah dimasuki oleh pihak-pihak.

Berbeza dengan tindakan kedua ini, kausa tindakan plaintif sebagaimana yang diplid adalah berdasarkan kepada tort manakala pembelaan pula adalah semata-mata jawapan tentang isu tort berkaitan pengataan-pengataan yang terdapat dalam perenggan 10, 11 dan 12 penyataan tuntutan. Isu ini sama sekali tidak dibangkitkan dalam tindakan terdahulu.

Saya telah meneliti pliding bagi kes pertama dan mendapati dan bersetuju yang isu tanggungan dari segi tort tidak langsung ditimbulkan. Sebagaimana dinyatakan tadi, dalam kes tersebut isunya berkisar kepada pemecahan syarat-syarat dan terma perjanjian sewaan.

Berkenaan dengan tuntutan balas defendan isunya adalah:

(b) samada defendan mempunyai *locus standi* membawa tindakan terhadap plaintif kerana mereka perlu buktikan Riviera Bay Resort Condominium Sdn. Bhd. telah memberi kuasa untuk membawa tindakan bagi pihaknya.

A Isu ini telah diputuskan oleh Hakim Mahkamah Sesyen dalam tindakan terdahulu. Manakala isu dalam tindakan kedua adalah berkaitan dengan soal pemotongan bekalan utiliti yang mana belum lagi diputuskan oleh Hakim Mahkamah Sesyen dalam tindakan pertama.

B

Berdasarkan perkara di atas, saya berpendapat tiadanya persamaan berkaitan isu-isu di dalam kedua-dua tindakan itu secara perbandingan.

C *(iv) Perkara Atau Isu-isu Tersebut Telahpun Didengar Dan Diputuskan Atau Dihakimi Oleh Mahkamah Dalam Tindakan Terdahulu*

[44] Saya mendapati yang isu-isu berkaitan masih belum didengar dan diputuskan terutamanya berkaitan dengan tuntutan balas asal defendan ataupun tuntutan balas yang terpinda sekiranya pindaan
D dibenarkan.

Samada Wujudnya Suatu Keadaan Khas (Special Case)

[45] Saya berpendapat terdapatnya satu keadaan khas bagi mengecualikan pemakaian doktrin *res judicata* dalam kes rayuan ini.
E Keadaan istimewa itu adalah merujuk kepada keputusan Hakim Mahkamah Sesyen yang menolak tuntutan balas defendan dalam tindakan pertama atas isu *locus standi* sahaja. Pada hemat saya isu *locus standi* merupakan isu awalan dan begitu teknikal bentuknya.
F Ianya bukanlah satu isu yang substantif. Keadaan ini dijelaskan dalam penghakiman dalam kes terdahulu yang mana hakim tersebut menyatakan:

> Dari perkataan yang tertera dalam resolusi ini, kuasa yang diberi kepada pihak defendan hanyalah setakat untuk menyelia,
> G menyelenggara, mengutip bayaran pentadbiran dan bayaran kemudahan yang diberikan. Bagaimanapun resolusi ini tidak langsung menyentuh tentang pemberian kuasa kepada pihak defendan untuk memulakan sebarang tindakan undang-undang ke atas kegagalan pihak plaintif menunaikan tanggungjawab yang telah
> H dikontrakkan dalam perjanjian P1.
>
> Atas dasar ini sahaja saya percaya pihak defendan tidak mempunyai *locus standi* untuk mengemukakan tindakan ini. Dari itu saya memutuskan bahawa tuntutan balas defendan patut ditolak dengan kos.

I

[46] Berdasarkan keputusan Hakim Mahkamah Sesyen di atas, adalah penghakiman saya, yang tuntutan balas defendan dalam kes terdahulu tidak pernah didengar dan dilitigasikan berdasarkan merit. Keputusannya hanyalah atas dasar teknikaliti sahaja.

[47] Dalam hal ini suka saya merujuk petikan dalam kes *Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn. Bhd. supra,* sekali lagi di mana dinyatakan:

> It may be of interest to point out that one of the exceptional special cases is the effect of a default judgment in subsequent proceedings between the same parties, a default judgment is different from a final judgment on the merits, the latter is the category to which the judgment in the said originating motion given before the filing of the action as concerned directly herein below belongs. Please see the finer points of law in regard to default judgments ...

[48] Berdasarkan petikan di atas saya berpendapat keputusan Hakim Mahkamah Sesyen menolak tuntutan balas defendan atas isu *locus standi* bukanlah satu keputusan muktamad yang diputuskan berdasarkan pada merit. Dalam kes tersebut jelas menyatakan salah satu keadaan khas adalah penghakiman yang diperolehi secara ingkar oleh kerana ianya bukanlah penghakiman berdasarkan merit. Begitu jua halnya di dalam kes rayuan ini. Keputusan Hakim Mahkamah Sesyen menolak tuntutan balas defendan bukanlah dibuat atas dasar merit iaitu setelah ianya didengar dan diputuskan melalui perbicaraan. Kesan yang serupa dalam kedua-dua situasi ini, dalam penghakiman saya merupakan satu keadaan istimewa atau khas yang boleh diambil kira dan dipertimbangkan dalam menentukan samada doktrin *res judicata* boleh beroperasi terhadap defendan. Dalam hal demikian saya memutuskan bahawa telah wujudnya satu keadaan khas bagi mengecualikan pemakaian doktrin *res judicata* terhadap perayu.

[49] Pada hemat mahkamah, dalam menjalankan kuasanya membatalkan suatu pliding, ia hendaklah melaksanakan kuasanya iaitu secara kehakiman berdasarkan prinsip-prinsip undang-undang yang betul. Adalah tidak wajar untuk menutup pintu litigasi kepada mana-mana litigan berdasarkan pemerhatian dan penilaian ke atas pliding melainkan pliding tersebut didapati 'on the face of it obviously unsustainable': *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors. v. United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 4 CLJ 7.

[50] Dalam tindakan ini defendan telahpun memfailkan pembelaan dan membuat tuntutan balas dengan penolakan. Defendan ada memplidkan pembelaannya seperti di perenggan 9 iaitu plaintif yang bertanggungjawab untuk membayar tetapi enggan dan gagal membayar yuran berkaitan. Soal samada pembelaannya ini bermerit atau peluangnya untuk berjaya seharusnya ditentukan di dalam satu forum yang lain. Misalnya pihak plaintif boleh memfailkan notis permohonan menurut A. 26A atau membicarakan merit kes di mahkamah terbuka.

Samada Defendan Boleh Meminda Pembelaan Dan Tuntutanbalas Dengan Tolakan (Set Off) Memperbaiki Kecacatan Dalam Plidingnya Dalam Tindakan Kedua

[51] Dalam kes *Kuala Lumpur Finance Berhad v. KGV & Associates Sdn Bhd* [1995] 1 CLJ 519 Shaikh Daud H menyatakan:

> It is also settled law that the mere fact that the case is weak and unlikely to succeed is no ground for striking out and also where the pleadings can be amended, leave under the rule to amend will almost always be given. In other words if there are defects in the pleadings resulting in the party applying to strike out, and if an amendment can correct the defect, the court generally would not act summarily.

[52] Saya bersetuju dengan penghakiman dan prinsip yang dinyatakan dalam kes tersebut. Dalam hal yang demikian saya telah meneliti pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas asal defendan dalam tindakan kedua ini (ms 82-86 rekod rayuan), notis permohonan di lampiran (14) tersebut berserta dengan cadangan pindaan dan afidavit yang menyokongnya (ms 1-12 rekod rayuan). Saya dapati terdapat kecacatan di dalam penyata pembelaan seperti:

(i) kegagalan mencatitkan tarikh permulaan dan kiraan kadar berkenaan;

(ii) memasukkan butiran tuntutan untuk satu tempoh dari Januari 1999-Ogos 2001 yang merupakan subjek dalam tindakan terdahulu.

[53] Dalam keadaan demikian, tindakan defendan memfailkan notis permohonan lampiran (14) untuk pindaan adalah wajar bagi memulihkan kecacatan yang wujud dalam tuntutan balas yang asal.

Berdasarkan cadangan pindaan kepada tuntutan balas saya mendapati dan berpuashati yang ianya merupakan tuntutan yang tidak pernah dituntut dalam tindakan terdahulu. Tuntutan balas yang dicadangkan adalah untuk tempoh dari bulan September 2001 sehingga bulan Januari 2006 iaitu setelah tindakan terdahulu difailkan pada 7 September 2001.

[54] Oleh yang demikian saya membenarkan permohonan pihak defendan di lampiran (14).

Keputusan Mahkamah

[55] Saya telah meneliti dan memperhalusi rekod rayuan dan segala dokumen yang telah difailkan di hadapan saya bagi tujuan pendengaran rayuan ini. Saya juga telah meneliti serta mempertimbangkan kesemua hujahan yang telah diberikan oleh pihak-pihak. Akhirnya saya memutuskan bahawa notis rayuan perayu/defendan sebagaimana di lampiran (1) hendaklah dibenarkan dengan kos.

[56] Selanjutnya saya perintahkan:

(a) notis permohonan plaintif di lampiran (6) ditolak dengan kos.

(b) notis permohonan defendan di lampiran (14) dibenarkan dengan kos.